Obing

Großes & vielseitig gestaltbares Anwesen in schöner Lage unweit des Chiemsees

VP azonosító: 25102012

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 228 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.145 m²

VP azonosító: 25102012 - 83119 Obing

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25102012 - 83119 Obing

Áttekintés

VP azonosító	25102012
Hasznos lakótér	ca. 228 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1963
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	595.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2015
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25102012 - 83119 Obing

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.04.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	504.23 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25102012 - 83119 Obing

Az ingatlan

VP azonosító: 25102012 - 83119 Obing

Az ingatlan

VP azonosító: 25102012 - 83119 Obing

Az ingatlan

VP azonosító: 25102012 - 83119 Obing

Az ingatlan

VP azonosító: 25102012 - 83119 Obing

Az ingatlan

VP azonosító: 25102012 - 83119 Obing

Az ingatlan

VP azonosító: 25102012 - 83119 Obing

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VP azonosító: 25102012 - 83119 Obing

Az elso benyomás

Der im Jahr 1963 erbaute, 1978 mit einem Anbau erweiterte und in 2015 letztmalig modernisierte Bungalow bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 228 m² und ist auf einem ca. 1145 m² großen Grundstück gelegen. Das Grundstück hat aktuell einen Wert von rund 560.000 Euro.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage von Obing nur wenige Kilometer vom Chiemsee entfernt und ist umgeben von einem großen, sonnigen Garten, was das Grundstück zu einem attraktiven Ort für Menschen macht, die einerseits die Nähe zur Natur schätzen, andererseits eine gut entwickelte Infrastruktur im näheren Umfeld bevorzugen.

Der Bungalow bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist insbesondere für handwerklich geschickte Käufer geeignet, da er in Teilen sanierungsbedürftig ist. Der vollunterkellerte Bungalow umfasst insgesamt fünf Zimmer, davon zwei großzügige Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Eine Fußbodenheizung in der Küche, im Bad, sowie Wohnbereich sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung. Ein Schwedenofen, sowie ein Kamin auf der Terrasse sorgen für gemütliche Atmosphäre an kühleren Tagen. Die Raumhöhe von 2,65 Metern verleiht den Räumen ein großzügiges Raumgefühl und ermöglicht, zusammen mit der einfachen Ausstattung, zahlreiche Um- und Ausbaumöglichkeiten.

Ein Teil des Hauses wird aktuell als Praxis genutzt, was die Möglichkeit bietet, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen.

Die Doppelgarage mit elektrischen Toren bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern kann auch als großzügiger Stauraum genutzt werden.

Ein interessantes Merkmal dieses Anwesens ist das Potenzial zur weiteren Bebauung des Grundstücks. Sollten die neuen Eigentümer den Abriss des bestehenden Hauses in Betracht ziehen, bietet das Grundstück die Möglichkeit einer Neubebauung nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen.

Das Haus ist ideal für Familien oder Paare, die einen großzügigen Raum für kreative Entfaltung suchen und die Bereitschaft mitbringen, die Immobilie ihren eigenen Vorstellungen anzupassen.

Die zuletzt durchgeführte Modernisierung im Jahr 2015 bildet eine solide Grundlage, doch bietet das Haus noch weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

VP azonosító: 25102012 - 83119 Obing

Minden a helyszínrol

Obing ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Traunstein und liegt in der Region Chiemgau, etwa 10 Kilometer nördlich des Chiemsees unweit des bekannten Klosters Seeon. Der Ort befindet sich in einer sanft hügeligen Voralpenlandschaft, die von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wäldern und kleinen Seen geprägt ist. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens, sowie Restaurants und Lokale sind fußläufig vom Haus aus oder in wenigen Minuten mit dem Rad oder Auto erreichbar. Kindergarten und Grundschule befinden sich im Ort, weiterführende Schulen sind mit sehr guter Busanbindung in naher Umgebung.

Durch Obing führt die Staatsstraße 2094, die eine Verbindung zu den umliegenden Gemeinden sowie zur Bundesstraße 304 herstellt. Diese sorgt für eine gute Anbindung an größere Städte wie Rosenheim (ca. 30 km südwestlich), Traunstein (ca. 25 km südöstlich) und Wasserburg am Inn (ca. 30 km nordwestlich). Die nächstgelegene Autobahn ist die A8 München–Salzburg, die über die Anschlussstellen Bernau oder Grabenstätt erreichbar ist.

Der Obinger See im Ortsgebiet ist ein beliebtes Naherholungsziel für Einheimische und Touristen. Die Region um Obing ist durch ihre Nähe zum Chiemsee und die Alpen ein attraktives Ziel für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport.

VP azonosító: 25102012 - 83119 Obing

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 504.23 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25102012 - 83119 Obing

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall
Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0
E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com